住房金融新政后，购房者会增多吗？

■ 第一财经 唐郡

《意见》将预售房个人房贷延后至项目竣工备案后发放，这实质上弱化了预售制度自带的融资功能。住房金融政策重点亦从短期救市转向长期结构性优化，打造可持续发展的新模式。

日前，中国人民银行（下称“央行”）、国家金融监督管理总局（下称“金融监管总局”）联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》（下称《意见》），明确预售房的个人住房贷款发放时点延后至项目竣工备案之后，确保购房人“能拿房、再还贷”。

“预售房贷款在竣工备案后才发放，购房者不再为未交付的房子提前支付利息，‘房财两空’风险被制度性消除。”中信建投首席政策分析师胡玉玮撰文称。同日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（下称《通知》），明确强化预售资金监管，将资金拨付时间延后至项目竣工备案后。

“期房照样可以卖，但购房人的首付和按揭款在竣工前到不了开发商手里。预售的融资功能被实质性归零，名义保留，实质‘现房化’。”国内知名房地产研究机构克而瑞研究中心发文称，那套靠“卖楼花”滚雪球的高周转模式，已经成为历史。

此外，金融监管总局配套印发商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务等五大具体领域的管理办法。中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》。

一日之内，五部门发布的八份文件指向同一个命题：房地产开发商不能再提前占用购房者资金搞高周转。

“在住房严重短缺、开发主体缺乏资本金、金融体系无法提供开发融资的年代，预售让购房人提前为开发商提供资金，从而加快了住房供应。”克而瑞报告称，其本质是用购房人的钱解决供给不足的问题。

三部门就《通知》答记者问中直言，“长期以来，有的房地产开发企业采取‘高负债、高杠杆、高周转’的粗放扩张模式，积累了风险隐患。近日恒大地产的破产清算及许家印案的公开宣判，是房地产开发经营‘三高’模式弊端暴露的有力证明。”

“过去几年房地产领域的金融风险，本质上源于旧发展模式的两个结构性缺陷，一是房企普遍采用‘高杠杆、高周转、高负债’的经营方式，二是预售资金监管长期存在漏洞。”天府立言金融研究院院长曾刚对《财经》表示，8月28日的一揽子新政（下称“828新政”）通过主办银行制、资金封闭管理、延后贷款发放等多层次制度安排，实现了“以项目为中心”的风险隔离体系。

“828新政”出炉，运行超30年的商品房预售制度被剥离了融资功能，中国住房金融模式走向新阶段。

对此，多位银行人士也对《财经》表示，他们的理解是：8月28日之前拿到预售许可证的楼盘，按照原规则，办妥抵押就可以放款；之后拿预售证要等到竣工备案后才能放款。

“现在还没有出实施细则，不知道具体该怎么操作。”一位国有大行支行行长对《财经》表示。

与减轻购房者现金支出压力相比，新规更核心的作用在于对烂尾楼风险的重新分配。

“过去的预售制度下，购房者买房时需要交首付，办理按揭贷款，相当于提前向开发商支付了全部房款，烂尾楼的风险由此转移到购房者身上。”上海新金融研究院副院长刘晓春此前接受《财经》专访时表示。

当购房者从住房交付风险中脱身，开发商和商业银行将承担更多责任。

新政将房贷发放时点延后，意味着房企资金链将进一步抽紧。谁来填补预售制度改革留下的资金缺口？野村中国首席经济学家陆挺认为，新模式下，开发贷或将成为房企建设资金的主要来源。

《意见》明确，房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进行封闭管理。克而瑞报告认为，房地产开发贷的期限设置与现房销售周期相匹配，银行贷款将成为开发阶段的主力；这也对主办银行提出了更高的要求。

从预售到现房销售，新旧模式交替之间，是中国房地产市场发展的巨变。在曾刚看来，在房地产从增量发展向存量优化转变的新阶段，通过制度创新保障购房者权益，同时为银行和房企划清风险边界，推动行业向高质量发展转变。

从“说错话”到“做错事” AI安全焦点正在转移

在近日举行的“人工智能前沿与治理”专题论坛上，AI安全成为贯穿全场的核心议题。与会专家认为，安全焦点正从大模型的内容风险，转向智能体的行为风险与物理世界直接风险，而RSI递归自我改进带来的对齐遗忘、评估范式滞后等问题，使治理难度呈指数级上升。

上海人工智能实验室研究科学家邵婧展示了一组数据：Computer Use Agent面对网络风险链接时，任务导向下中招概率高达50%至80%，叠加安全护栏后仍有20%至50%的波动。而在具身智能领域，团队构建160多个室内场景、对300多种常见安全风险进行测试，发现多模态大模型失败率约40%。即使部分模型能通过思维链意识到风险，也无法保障安全执行。

邵婧还披露了更深层的多智能体风险：金融诈骗模拟实验中，欺骗成功率与模型能力高度正相关，多轮自由交互时间越长、介入越深，欺诈成功概率越高。

在RSI递归自我改进中，若缺乏强安全约束，模型迭代几轮后最初的对齐效果可能“灾难性遗忘”——原本限制文件只能传私有网盘，迭代后可能公开到公共网盘。

具身智能是当下正热的一级市场。但上海交通大学副教授高岳判断，机器人技术还没到RSI阶段，机器人还不能自己造自己，它现在能把路走好、能把水端稳就已经很好了。整体来看，AI最终可能会产生意识，未来行业将走向人机共生。AI能力可以狂奔，但行业需要为行为控制、安全对齐与评估范式提前修路。

（来源：第一财经）

多地证监局提醒：警惕炒股“高仿”App

近期，各地证监局陆续发布公告称，假冒证券公司、仿冒证券交易App实施的投资理财诈骗持续高发，而且金额不断攀升，甚至不少老股民也接连被骗。这类骗局采取的是什么手段？“高仿”版本的证券交易App是如何以假乱真的？

广西的股民李先生，偶然刷到一位财经博主的视频，很感兴趣。私信博主之后，对方声称自己有内幕渠道，可以带李先生一起炒股赚钱，然后就把李先生拉进了一个炒股内部群。群里上百人天天晒盈利。李先生观察两天发现：群友竟然可以在快收盘时买入已经涨停的龙头股票，第二天刚开盘时就卖出，直接赚取高额溢价。炒股多年的他很疑惑，封涨停板的股票，这些散户怎么买得进？

没想到，竟然还有内部渠道、内部席位这种好事。不过，想要拿到“内部筹码”，必须申请“机构专用账户”，下载专属的广发证券App。李先生犹豫时，博主私下发来证券从业证书及带照片的广发证券工作证，自称是从业十余年的资深投顾，渠道靠谱。李先生网上核实确有此人，就此放下戒备。

自此，李先生开始按照财经博主的指令在专属App上进行买卖股票，没想到真正的骗局才刚刚开始。李先生买入1万元博主推荐的涨停股，界面显示“买入成功”；第二天开盘卖出，10%收益显示已到账。几天内，李先生陆续投入4.8万元，收益很快达到数千元。当他想把50万元积蓄都转进App时，被银行和民警拦下。

广西贵港市公安局港北分局刑侦大队民警黄光钊表示，发现他转去的账户并不是证券三方监管账户，而是个人账户，追查到整个软件都是伪造的，后台可以随意篡改数字。李先生这才意识到被骗了。原来，这个所谓的“内部App”，无论是首页的大盘行情，还是“买入”“卖出”按键，以及“账户盈利”的数字，都可以在后台编辑。李先生的钱，也通过这个伪造App全都转进了诈骗团伙账户。

据了解，被骗的李先生是10多年股龄的老股民，这类诈骗手段的迷惑性到底有多强？假冒App做得有多逼真？为何能骗到他们呢？

仿冒软件从标识、配色到栏目布局都做得非常逼真，每个入口都能点开。广发证券合规与法律事务部法律顾问刘宇表示，假App虚假持仓、虚假盈利和资金流水做得都非常真实。而且骗子从受害人进群第一天起，就隔断他们与外界的联系：全程用小众聊天软件，反复强调“不能泄密、不能和家人讨论”。

广发证券表示，今年已收到相关举报超过500条。深圳证监局也发布公告提示风险：此类诈骗一旦资金转入伪造App将无法提现。

券商工作人员表示，面对这类骗局：首先要做到交易软件只从官方应用商店、证券公司官网下载；正规员工沟通一般通过企业微信；不要点击陌生链接、二维码安装App；另外，从业人员的照片、姓名、从业编号都是中国证券业协会官网公示信息，骗子会直接盗用来伪造工牌，甚至用AI换脸伪造视频。但是，可以直接拨打证券公司的官方客服热线来核实是否有同名的人员，是否开展了相应的业务。还是那句老话，天上不会轻易掉馅饼，掉得更多的是陷阱。

（来源：央视财经）